

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR LA MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL**

Entre

Entre la commune de Saint-Chamond représentée par son maire en exercice, monsieur Axel DUGUA, agissant en vertu de la décision du maire n°.....
du, domicilié en cette qualité en Mairie, Avenue Antoine Pinay, CS 80148, 42403 SAINT-CHAMOND CEDEX, dénommée ci-après « Ville de Saint-Chamond » le bailleur, d'une part,

Et

La société civile de moyens « ABEILLES S.I. » représentée par les associés /gérants Madame Christiane THOMASSON, Madame Laurence FERRATON, Monsieur Kamel CHERIFI, Madame Catherine GAUDIN, Madame Salima BOUZIANI et Madame Ghislaine DURUPT dont le siège social est situé Immeuble le Provence, 21, rue du Jarez, 42400 Saint-Chamond (N° SIRET de la société : 390 170 736 R.C.S Saint-Etienne, immatriculée le 12/02/1993), dénommée le preneur, d'autre part,

PREAMBULE

La direction de la poste a décidé en 2021 de fermer son bureau de poste sur le quartier de Fonsala qui est classé en Quartier de veille active (QVA). La commune a souhaité maintenir ce service : une agence postale communale a pris place dans un autre équipement communal.

En parallèle, la commune avait été sollicitée par des professionnels de santé exerçant sur le quartier (dans des locaux vieillissant) et souhaitant se regrouper pour proposer également à de nouveaux praticiens de venir s'installer.

La commune a donc décidé d'accompagner ces professionnels en réaménageant les anciens locaux de la poste, qui sont propriété de la commune.

Le projet consiste à regrouper 1 médecin généraliste et 6 infirmières libérales dans un même lieu avec la possibilité d'accueillir deux médecins supplémentaires.

Ce lieu permettra une meilleure coordination entre les professionnels de santé, une pharmacie étant également sur la place ile de France.

Le projet des professionnels de santé est de mieux accompagner leur patientèle avec des soins coordonnés.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Les parties se sont réunies avec la volonté commune de conclure un contrat de bail professionnel.

ARTICLE 1 – OBJET

Par les présentes, la Ville donne à bail au preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble situé à Saint-Chamond.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Le bailleur donne par les présentes au preneur qui accepte, une partie des locaux dépendant d'une copropriété située place d'Ile de France, figurant au plan cadastral rénové de la Ville de Saint-Chamond section 244 AD parcelle 836 pour une surface totale d'environ 209 mètres carrés, et faisant partie du domaine privé de la commune.

Cet établissement est classé ERP (Etablissement Recevant du Public) de type R de 5^{ème} catégorie type W.

La désignation suit :

- Un local privatif de 17 m² (Local 1 – Annexe 1)
- Des locaux partagés : Accueil, espace de convivialité, salle d'attente, sanitaires

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

ARTICLE 3 - DUREE

Le bail présent est consenti et accepté conformément à l'article 57 A, Alinéa 1^{er}, de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, pour une durée de 6 années à compter de sa signature. Le retour du bail signé est la condition pour l'entrée en jouissance des locaux.

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- par le locataire à tout moment, en respectant un préavis de six mois ;
- par le bailleur à l'expiration du contrat en prévenant le locataire six mois à l'avance.

À défaut de congé dans les conditions prévues ci-dessus, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée que celle initialement convenue, soit 6 années.

ARTICLE 4 – DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le preneur exercera dans les lieux loués une activité de « Cabinet infirmier ».

S'il souhaite exercer une autre activité ou une activité connexe dans les locaux loués, le preneur devra obtenir au préalable l'accord par écrit du bailleur.

ARTICLE 5 – LOYER ET CHARGES – REGLEMENTS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, charges comprises, de SEPT MILLE CINQ CENT QUARANTE-HUIT EUROS (7 548 €), SIX CENT VINGT-NEUF EUROS mensuel (629 €), que le preneur s'oblige à payer mensuellement au bailleur.

Toutes les sommes dues par le preneur au bailleur au titre des loyers, seront payées par émission d'un titre de recettes à terme échu émise par le bailleur.

Tous frais de recouvrement d'honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

Absence de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le bailleur déclare qu'il n'agit pas en qualité d'assujetti à la TVA.

Le preneur déclare également que dans le cadre de son activité professionnelle médicale ou paramédicale il n'agit pas en qualité d'assujetti à la TVA.

En conséquence le présent bail ne sera pas assujetti à la TVA.

Les paiements auront lieu auprès du SGC (service de gestion comptable) Loire Sud, comptable de la ville, domicilié à Firminy, 14 rue de la Tour de Varan par chèque, espèces ou prélèvement. Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à intérêt moratoire à un taux annuel égal au taux d'escompte de la Banque de France, majoré de cinq points.

Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de SIX CENT VINGT-NEUF EUROS (629 €) correspondant à un mois du loyer pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable (chèque du preneur à l'ordre du Trésor Public).

ARTICLE 6 - INDEXATION- REVISION

L'indexation (clause d'échelle mobile) interviendra tous les 3 ans et sera appliquée au loyer dû à compter de la date de départ du bail, en tenant compte du dernier indice trimestriel national des loyers des activités tertiaires publié par l'institut national de la statistique et des études économiques. Il est précisé que le montant du loyer de base ci-dessus fixé correspond à l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année 2023 soit 130,64.

ARTICLE 7 - ETAT DE LIVRAISON

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance (état des lieux en annexe 2 (liste des matériels compris – banque d'accueil) + liste des travaux effectués par le bailleur en annexe 3). Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, un état des lieux.

ARTICLE 8 – ENTRETIEN

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien de sa partie privative. Il devra notamment faire entretenir et remplacer si besoin est, tout ce qui concerne les installations à usage personnel, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

En ce qui concerne les parties communes, les frais d'entretien seront supportés par l'ensemble des locataires.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

En cas de défaut d'entretien, de non-exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, le preneur en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par le bailleur, il aura à sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.

A l'expiration du bail, le preneur rendra le local en bon état de réparation et d'entretien.

ARTICLE 9 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le preneur souffrira pendant toute la durée du présent bail, l'exécution dans le local ou dans l'immeuble dont il dépend, tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaire par le bailleur.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier, dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 10 - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction ni aucun changement, distribution, cloisonnement, percement d'ouverture si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

ARTICLE 11 - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

ARTICLE 12 – ASSURANCES

Le preneur aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il ya lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble, tous les aménagements apportés par le preneur au local, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle du fonds de commerce, les recours de voisins et également la responsabilité civile envers tous tiers.

Le preneur devra le cas échéant prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activités ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du bailleur et/ou des autres locataires et voisins.

La police d'assurance devra comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre le bailleur, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, en cas de vol, cambriolage ou actes délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les lieux et pour la part des dégâts et dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le preneur devra s'acquitter des primes ou cotisations d'assurances et devra justifier de cete assurance et de l'acquit des primes et cotisations au bailleur sur simple demande de celui-ci et au moins une fois l'an, à la date anniversaire du présent bail.

Le preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrai au local, dans les deux jours aux compagnies d'assurances intéressées et au bailleur.

ARTICLE 13 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

ARTICLE 14 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

ARTICLE 15 - VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les 3 mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur, il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

ARTICLE 16 – GARDIENNAGE

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses propres locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

ARTICLE 17 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties en vertu de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 18 - INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

ARTICLE 19 - RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

ARTICLE 20 – TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle soit en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 21 - CESSION, SOUS –LOCATION

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire sauf en cas d'absence du preneur pour cause de maladie, congés, formation.
- de sous louer en tout ou en partie sauf en cas d'absence du preneur pour cause de maladie, congés, formation.
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail et de lui remettre une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution de conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou l'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble et exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 23 – SUBSTITUTION

Le bailleur se réserve le droit de se substituer ou de mandater toute personne de son choix, pour la gestion et l'accomplissement de tout acte nécessaire à la gestion des immeubles et ce, sans que le preneur soit fondé à contester la décision et le choix du bailleur.

Le preneur sera tenu informé par le bailleur de toute décision en ce sens, par écrit, ainsi que les pouvoirs confiés à la personne que le bailleur s'est substituée ou qu'il a mandatée.

ARTICLE 24 - DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le présent bail n'est soumis à enregistrement que si le preneur le désire et, en ce cas, à ses frais.

ARTICLE 25 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile de son siège social.

Fait à le.....en 3 exemplaires originaux

Les preneurs, ¹²³

Le bailleur,

Madame Christiane THOMASSON

Le maire,

Madame Laurence FERRATON

Axel DUGUA

Monsieur Kamel CHERIFI

Madame Catherine GAUDIN

Madame Salima BOUZIANI

Madame Ghislaine DURUPT

1 Inscrire Nom, Prénom, Qualité

2 Parapher chaque page

3 Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »